

Informatiedocument
Prijsvraag ten behoeve van het realiseren van
8 starterswoningen op locatie “de paardenbak”
aan de Spoetnikstraat in Dirkshorn

Inkoopnummer 2017028



Gedurende deze aanbesteding gelden de volgende contactgegevens:

Gemeente Schagen

Postadres: Postbus 8, 1740 AA Schagen

Bezoekadres Schagen: Laan 19, 1741 EA Schagen

Telefoonnummer: (0224) 210 600

Alle aanbestedingsstukken dienen ~~later~~ volstrekt vertrouwelijk te blijven en mogen slechts aan medewerkers en (eventuele) adviseurs worden getoond die voor het indienen van gegevens daarvan kennis moeten nemen.

De aanbestedende dienst en eventueel door hem in te zetten adviseurs zullen de ingediende stukken met dezelfde vertrouwelijkheid behandelen. Deze zullen, behoudens de wettelijke bepalingen, uitsluitend worden getoond aan medewerkers die direct bij de aanbesteding zijn betrokken.

De aanbestedingsstukken met alle bijbehorende bijlagen ~~worden zijn~~ met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Desondanks kunnen er toch onduidelijkheden/ onvolkomenheden in deze aanbestedingsstukken voorkomen. Inschrijver is zelf verplicht te onderzoeken of, en aanbesteder onverwijld schriftelijk te waarschuwen indien, de aan hem verschaft informatie zodanige onduidelijkheden/onvolkomenheden bevat, dat hij in strijd met de eisen van redelijkheid en billijkheid zou handelen als hij zonder waarschuwing bij het verlenen van de opdracht op deze informatie zou voortbouwen. Indien en voor zover inschrijver gebruik maakt van de aan hem verstrekte informatie wordt hij geacht die inhoud zelf volledig te hebben gecontroleerd, én maakt hij die inhoud tot de zijne en accepteert hij de uitsluitende verantwoordelijkheid daarvoor. Aanbestedende dienst is op geen enkele wijze aansprakelijk voor de gevolgen van de eventuele onduidelijkheden/onvolkomenheden in de aanbestedingsstukken.

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	4
2.	De locatie	5
2.1	Gemeente Schagen.....	5
2.2.	Dirkshorn	5
2.3.	Locatie "de paardenbak" aan de Spoetnikstraat in Dirkshorn	5
3.1	Doelstellingen	7
3.2	Uitgangspunten	7
3.3.	Randvoorwaarden.....	8
4.	Vervolg richting prijsvraag	9

1. Inleiding

De dorpsraad van Dirkshorn heeft begin 2016 de gemeente verzocht om snel te voorzien in starterswoningen voor de jeugd in Dirkshorn. Naar aanleiding van deze oproep is onderzoek gedaan naar potentiële locaties voor woningbouw binnen de kern. Uit dit onderzoek is de locatie gelegen aan de Spoetnikstraat, ook wel bekend als "de paardenbak", als beste naar voren gekomen. Op basis van een stedenbouwkundige studie, is er samen met de Dorpsraad gekozen om 8 rijwoningen inclusief bijbehorende openbare ruimte te ontwikkelen. Door de grond gericht te verkopen en met een opdracht in de markt te zetten, luidt de doelstelling van de gemeente als volgt:

"Voorzien in aantrekkelijke starterswoningen in Dirkshorn voordat de jongere 'thuisverlaters' woonruimte elders zoeken en de kern verlaten."

Het gericht verkopen van grond, is volgens de Aanbestedingswet 2012 (AW 2012) niet aanbestedingsplichtig. De gemeente Schagen hecht er echter waarde aan dat de verkoop van de grond en de te realiseren woningen aan een ondernemer wordt gegund die zich op kwaliteit onderscheidt. Om dit te bereiken maakt schrijft de gemeente Schagen een prijsvraag uit en zet deze via Tendersnet (conform de AW 2012) in de markt. Na een korte selectieprocedure, welke staat omschreven in dit document, worden de ondernemers gekozen die zich in kunnen schrijven voor de prijsvraag.

In dit document geven wij meer informatie over de locatie, de opdracht en de conceptuele invulling voor de prijsvraag.

2. De locatie

2.1 Gemeente Schagen

De gemeente Schagen ligt in de Kop van Noord-Holland. Buurgemeenten zijn Alkmaar, Bergen (NH), Den Helder, Heerhugowaard, Hollands Kroon en Langedijk. Schagen telt circa 46.200 inwoners. De gemeente is in 2013 ontstaan vanuit een fusie van de voormalige gemeenten Harenkarspel, Schagen en Zijpe. De gemeente omvat stad, platteland, het kustgebied en kleinere dorpskernen waaronder Dirkshorn.

2.2 Dirkshorn

Dirkshorn kent een behoudend karakter met een sterk verenigings- en dorpsgevoel waardoor jongeren in het dorp willen blijven wonen. Een gewenste ontwikkeling is dat het 'gevoel' blijft zoals het is; met zorg voor elkaar (bijv. door een zorg coöperatie), energieonafhankelijk met een combinatie van groen en recreatie. Kwaliteiten van Dirkshorn zijn: jong en oud, leefbaar, sportief en groen. Kenmerkend is de kleinschalige bebouwing, de combinatie van middenstand, recreatie, het verenigingsleven, het dorpsgevoel en groen.

2.3 Locatie "de paardenbak" aan de Spoetnikstraat in Dirkshorn

De te koop aangeboden grond betreft een deel van het perceel kadastraal bekend gemeente HRK, sectie I, nummer 5069. De grond heeft een oppervlakte van ca. 1.925 m², waarvan ca. 600 m² uitgeefbaar is voor woningen en kavels. De locatie is gelegen in de Ruimtevaartbuurt, op een rustige plek binnen het dorp en kent een parkachtige uitstraling. Tegelijkertijd is de plek goed bereikbaar en bevindt de locatie zich op een kleine afstand van de voorzieningen als een supermarkt, kroeg en een snackbar. De perfecte combinatie van rust en reuring maakt de locatie aantrekkelijk om te wonen.



Afbeelding 1: Locatie "de paardenbak" aan de Spoetnikstraat in Dirkshorn



Afbeelding 2: Foto's van de parkachtige omgeving van de locatie



Afbeelding 3: Groenzone ten noorden van de locatie

3. De opdracht en conceptuele invulling

De gemeente wil door middel van een prijsvraag de locatie “de paardenbak” verkopen met de opdracht om op korte termijn 8 koop-/starterswoningen te realiseren. Met het gericht verkopen wil de gemeente Schagen een bijdrage leveren aan het versterken van de leefbaarheid in de dorpskern van Dirkshorn.

De onderstaande doelstellingen, uitgangspunten en randvoorwaarden zijn geformuleerd. Tegenwoordig vormen zij de kaders waarbinnen de woningen, bijbehorende voorzieningen en openbare ruimte gerealiseerd en gerealiseerd en verkocht dienen te worden.

3.1 Doelstellingen

Begin 2016 heeft de dorpsraad van Dirkshorn een enquête gehouden over de leefbaarheid in de kern. Op de enquête hebben ruim 90 jongeren gereageerd. De eerste inventarisatie na de enquête leverde in elke geval één zeer verrassende uitkomst: een grote groep jongeren wil niet in een gat, maar wél in Dirkshorn wonen! De uitkomsten van de enquête zijn verwerkt in een leefbaarheidsplan. Meer informatie over het Leefbaarheidsplan en bijeenkomsten vindt u op www.dirkshornbruist.nl.

De gemeente Schagen hecht er belang aan dat de “thuis” verlatende jongeren een woning kunnen kopen in de dorpskern van Dirkshorn. De gemeente erkent de urgentie van de vraag en spant zich in om op korte termijn de woningen te laten realiseren. De woningen moeten van een kwaliteit zijn zodat starters er prettig kunnen wonen, gemakkelijk hun woning weer kunnen verkopen en daarmee binnen een afzienbare tijd doorstromen naar een gezinswoning.

3.2 Uitgangspunten

- De prijsvraag zal via een meervoudig onderhandse aanbesteding in de markt gezet worden;
- De grond heeft een oppervlakte van ca. 1.925 m² waarvan de footprint van het blok van 8 rijwoningen incl. tuinen een oppervlakte van ca. 600 m² heeft;
- Van toepassing is het bestemmingsplan “Dirkshorn” en zijn de bestemmingen “Woongebied”, “Waarde – Archeologie 4” en “Groen”. Ter plaatse van de bestemming “Woongebied” is de bouw van 8 woningen met een dakhelling van tussen de 30 - 60 ° en een bouwhoogte van maximaal 8 meter toegestaan;
- De ontwikkelaar ontwikkelt plannen voor 8 rijwoningen en de bijbehorende openbare ruimte;
- De openbare ruimte dient ingericht te worden conform beleid van de gemeente Schagen en aansluiting te vinden bij de omgeving;
- De ontwikkelaar is zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van alle vergunningen en publiekrechtelijke toestemmingen inclusief de kosten (leges) die hieruit voortvloeien;
- De ontwikkelaar realiseert voor eigen rekening en risico 8 rijwoningen en de bijbehorende openbare ruimte;
- De ontwikkelaar is zelf verantwoordelijk voor de nodige aansluitingen op riool, nutsvoorzieningen en bestaande kabels en leidingen inclusief de kosten die hieruit voortvloeien;
- In 2018 gaat de gemeente een deel van de openbare ruimte (dicht bij de locatie) van de Ruimtevaartbuurt en de Dorpsstraat opknappen. Voor de uitvoering van de werkzaamheden wordt afstemming gezocht met de betreffende projectleider van de gemeente;
- De ontwikkelaar levert na realisatie van het plan de openbare ruimte voor niks (om niet) aan de gemeente;
- De ontwikkelaar verkoopt de 8 rijwoningen aan particulieren;

- De grond wordt geleverd aan de ontwikkelaar met een verklaring dat de grond geschikt is voor de beoogde realisatie van woningbouw;
- De eerste verkoopronde van de 8 rijwoningen zal middels een publicatie in het plaatselijke huis-aan-huisblad aangekondigd worden;
- Bij meer dan 8 inschrijvingen zal er een loting plaats vinden voor het aanwijzen van de kopers;

3.3. Randvoorwaarden

- De gemeente zal zich, binnen de kaders van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden, inspannen te bevorderen dat alle in verband met de voor realisatie van de woningen benodigde publiekrechtelijke toestemmingen spoedig worden doorlopen en zal daarbij trachten te voorkomen dat vertraging optreedt bij deze procedures;
- In de eerste plaats worden de woningen aangeboden aan "thuis" verlatende jongeren (individueel of stellen die gaan samenwonen), in de tweede plaats aan mensen die een huurwoning achterlaten;
- De ontwikkelaar draagt zorg voor een goede communicatie met de inwoners van het dorp, waaronder in ieder geval de dorpsraad, gedurende het hele proces;
- De woningen hebben maximaal 2 slaapkamers;
- De woningen krijgen een bescheiden tuin gelegen aan de westzijde van het woningenblok;
- Aan de westzijde van het woningenblok komt de voorgevel te liggen en deze gevel bevat daarom ook de kenmerken van een voorgevel;
- Ten oosten van de locatie ligt een geluidswal en daarachter de Provinciale weg Alkmaar-Schagen. Binnenin de woningen is sprake van een acceptabel geluidsniveau;
- Bij elke woning is een bergruimte aanwezig;
- Er bestaat een grote wens voor energie neutrale woningen, hiervoor kunnen extra punten worden verdiend;
- Er bestaat sterk de wens om de woningen met tuin en bergruimte te laten verkopen voor een bedrag van tussen de € 125.000,- en € 145.000,-, hiervoor kunnen extra punten worden verdiend;
- Er bestaat sterk de wens om de woningen en de openbare ruimte in september 2018 opgeleverd te krijgen, hiervoor kunnen extra punten worden verdiend;
- Voor elke woning dienen 2 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd in de openbare ruimte;
- Voor elke woning dient 1,5 boom te worden geplant in de openbare ruimte;
- Nabij de locatie zal in de openbare ruimte een brandkraan moeten worden aangesloten en geplaatst;
- Langs het water dient een ruimte strook (minimaal 4,5 meter vanaf de insteek) vrij te worden gehouden;
- Er bestaat de wens om met de inrichting van de openbare ruimte rekening te houden met 'klimaatadaptatie', hiervoor kunnen extra punten worden verdiend.

4. Vervolg richting prijsvraag

Wij zijn voornemens om eind juli 2017 de prijsvraag via Tendersnet in de markt te zetten. Voor het kunnen beoordelen van de prijsvraag, vragen wij de inschrijvers om uitgewerkte stukken in te dienen. Denk hierbij aan een stedenbouwkundig plan, plattegronden, geveltekeningen en doorsneden, detailtekeningen en een omschrijving van de woningen incl. een kleuren- en materialenstaat. Ook vragen wij om een mijlpalenplanning, een plan van aanpak voor de verkoop en een overzicht met prijzen van de woningen. Daarnaast doet elke inschrijver een bod voor de grond. De opdracht zal worden gegund op basis van prijs/kwaliteit in de verhouding van 20%-80%.

Heeft u namens uw bedrijf interesse voor een uitnodiging tot inschrijven? Het bedrijf dient dan wel over eHerkenning te beschikken. Stuur vóór 15 juli 2017 een mail naar projectenruimte@schagen.nl. Na 15 juli inventariseren wij de geïnteresseerde marktpartijen en worden er 3 tot 5 partijen geselecteerd, die wij zullen uitnodigen voor het inschrijven op de prijsvraag. Aan de aanmelding met interesse kunnen geen rechten worden ontleend.



Afbeelding 4: Stedenbouwkundige schetsstudie invulling van de grond



A

Afbeeldingen 5: Inspiratiebeelden